

## **RESUMEN TOMO III – PERMISOS PARA DESARROLLOS Y NEGOCIOS**

### **CAPÍTULO 3.1 DISPOSICIONES GENERALES**

#### **Normas y Criterios Generales**

Este capítulo establece las normas para los procedimientos administrativos relacionados a determinaciones finales, presentaciones y evaluaciones de permisos, licencias, certificaciones, y cualquier trámite necesario o que incida de forma alguna en la operación de un negocio y desarrollo de proyectos en Puerto Rico. Se incluye la prohibición de los permisos provisionales, exceptuando aquellos a facultados por la Ley Núm. 132 - 1968, según enmendada.

Se definen los criterios para la presentación, validación y subsanación de las solicitudes de permisos, licencias y certificaciones con sus respectivos términos. Se describen, además, los términos para la adjudicación de las discreciones con y sin vista pública y los trámites de naturaleza ministerial. Se dispone que si transcurren cinco (5) días sin que se haya notificado la validación o un requerimiento de subsanación, la solicitud será referida automáticamente para evaluación.

#### **Consideraciones especiales**

Se establecen algunas consideraciones especiales en protección del interés público para la denegación de una solicitud de permiso y lo relativo a requisitos de fianza como condición para la expedición de permisos en proyectos que sean desarrollados por etapas o cuando la naturaleza de la propuesta lo justifique.

#### **Requisito de Exhibición y Accesibilidad de Permisos, Licencias y Certificaciones**

Se establece el requisito de exhibir los permisos, licencias, certificaciones o autorizaciones para usos comerciales en un lugar visible al público general.

### **CAPÍTULO 3.2 EDIFICACIÓN Y CONSERVACIÓN DE ENERGÍA**

#### **REGLA 3.2.1 PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

Esta regla define las actividades relacionadas a la construcción de obras que requerirán la expedición de un permiso de construcción (incluyendo ascensores y equipos similares y relacionados) y establece los documentos, requisitos y procesos necesarios para su presentación, que incluyen los requisitos generales de la Regla 2.1.9, excepto en el caso de reconstrucción y remodelación. Se establecen algunos requisitos especiales en los casos de propiedades localizadas en áreas susceptibles a inundaciones, zonas clasificadas como Suelo Rústico Especial Protegido (SREP), proyectos que se encuentren en zonas históricas, centros urbanos tradicionales o yacimientos arqueológicos, aquellos que se encuentren en zonas de interés turístico y las obras relacionadas a comercios o almacenajes de explosivos. Se exceptúa del requisito de presentar una Determinación Final de la Recomendación de Salud y del Negociado del Cuerpo de Bomberos a las viviendas unifamiliares y bifamiliares.

### **REGLA 3.2.2 ACTIVIDAD DE DEMOLICIÓN**

Se establecen las normas para las actividades de demolición y las instancias que deben certificar el DRNA o el ICP. En los casos de proyectos que contemplen solicitar permisos, licencias o garantías del Gobierno Federal se requiere la recomendación de la OECH. El

### **REGLA 3.2.3 ACTIVIDAD PARA OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Se establecen los requisitos específicos y adicionales con los que deben cumplir las obras de urbanización. Entre éstos se encuentran: (1) recomendaciones previas sobre la disponibilidad y programación para la construcción de infraestructura o servicios básicos; (2) las especificaciones a incluir en los planos de nivelación propuestos; y (3) las especificaciones a incluir en los planos de instalaciones recreativas propuestas, cuando aplique.

### **REGLA 3.2.4 OBRAS EXENTAS DE PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN**

Se enumera en esta regla aquellas obras que no se consideran obras de construcción, por lo que no requerirán un permiso de construcción, siempre y cuando no formen parte de una obra o desarrollo mayor, incluyendo pintura de edificios, sellado de techos, rellenos de grietas, instalación de losetas, puertas, ventanas, paredes de “gypsum board”, entre otros. Se describen también las actividades de carácter menor y parámetros de construcción que pueden ser exentas de obtener un permiso de construcción si presentan una Solicitud de Obra Exenta. Se hace la salvedad de que la exención no exime de obtener la correspondiente autorización del ICP cuando la actividad se realiza en Sitios o Zonas Históricas, o en otras áreas especiales establecidas mediante reglamento mediante una solicitud de recomendación de arqueología y conservación histórica (SRA). Se dispone que las obras exentas están sujetas al pago de arbitrios municipales, pero no de aranceles.

Además, se describen los proyectos de mejoras públicas que se exigen de tener que obtener un permiso de construcción para múltiples agencias gubernamentales y municipios.

### **REGLA 3.2.5 ESTABLECIMIENTOS DE CANNABIS PARA USO MEDICINAL**

En esta regla se establecen las normas para la solicitud de permiso de construcción y requisitos generales y particulares para un establecimiento para el cultivo, manufactura, distribución, laboratorios o dispensarios para la venta de cannabis medicinal. Se reserva como jurisdicción exclusiva de la OGPe (no delegable a los Municipios Autónomos con Jerarquía de la I a la III) sobre las determinaciones finales, permisos, licencias, certificaciones, autorizaciones, renovaciones o cualquier trámite necesario, relacionado a la construcción y uso que incida de forma alguna en la solicitud del permiso requerido como requisito previo a la construcción y operación de un negocio relacionado y a las instalaciones asociadas al cannabis para uso medicinal en Puerto Rico. La Junta Reglamentadora de Cannabis Medicinal (JRCM) retiene la jurisdicción sobre las determinaciones relacionadas a licencias para la

operación de estos establecimientos y se limitan las facultades de los PA permitiendo únicamente la emisión de certificaciones de prevención de incendios. Se enumeran, además, aquellos distritos especiales sin equivalencia en el Reglamento Conjunto en los cuales se podrán evaluar de manera ministerial ciertos establecimientos relacionados al uso medicinal de cannabis.

### **CAPÍTULO 3.3 PERMISO VERDE**

Se define como objetivo y propósito principal de un permiso verde el fomentar las prácticas de la construcción y usos sostenibles mediante el uso de conceptos de construcción que tienen un impacto ambiental positivo. Se adoptan las Guías de Diseño Verde cónsonas con la versión vigente del Código Internacional de Construcción Verde (IGCC-International Green Construction Code) del Consejo Internacional de Códigos (ICC-International Code Council). Igualmente, se dispone que las instalaciones gubernamentales se diseñarán en cumplimiento con la Ley Núm. 229-2008, conocida como la “Ley de Edificios Verdes”.

Se dispone que los permisos verdes son de carácter ministerial y estarán exentos de las aportaciones de exacciones por impacto, pero no se eximen del cumplimiento con los demás requisitos establecidos en el Reglamento de acuerdo con el tipo de proyecto.

Esta regla dispone además el procedimiento y requisitos para expedir autorizaciones de ocupación, permisos verdes de construcción y permiso único verde. Esto incluye los procesos de solicitud, certificación de pre-cualificación de proyectos verdes, requerimiento de fianza, evaluación y otorgamiento de las autorizaciones y/o permisos.

### **CAPÍTULO 3.4 PERMISOS DE MEDIOAMBIENTE**

#### **REGLA 3.4.1 PERMISO ÚNICO INCIDENTAL OPERACIONAL**

Se establecen los requisitos y estándares aplicables a, y se definen las distintas actividades o permisos contemplados en, un Permiso Único Incidental Operacional (PUI) para obras de construcción y demolición, incluyendo el (1) Permiso de Actividad Incidental a una Obra Autorizada (POA); (2) Permiso de Actividad Incidental a una Obra de Infraestructura Pública (PIE); (3) Autorización de Corte, Poda, Trasplante y Siembra de Árboles (ACP); y, el (4) Permiso General Consolidado (PGC). Se consolidan además al PUI, como una Actividad General Consolidada, el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación (CES), Permiso para Operar una Fuente de Emisión (PFE) y Permiso para Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos No Peligrosos para (DS-3).

Se define lo que constituye una actividad incidental a una obra autorizada que requiere la expedición de un PUI, incluyendo las instancias en las que las obras de infraestructura pública no cualifican para una exención y requerirán el PUI, así como las obras de corte, poda, trasplante y siembra de árboles que no requieren el PUI.

Entre los requisitos principales para la otorgación del PUI se encuentran: el Plan CES, el Plan de Operación para el manejo de los Desperdicios Sólidos, y Plan de Forestación o Compensación.

Se dispone para una vigencia de cinco (5) años del PUI y se definen prohibiciones generales en cuanto a ciertas actividades relacionadas al movimiento de corteza terrestre y árboles con ciertas características en protección del interés público, así como las normas para enmienda, renovación o cambio de nombre de éstos.

#### **REGLA 3.4.2 REQUISITOS PARA MITIGACIONES Y SIEMBRA DE ÁRBOLES**

Como parte de la política pública ambiental, se establecen en esta regla las medidas de mitigación requeridas para todo proyecto o actividad de construcción. Entre las medidas dispuestas, están la siembra de árboles por solar a formarse o dependiendo las dimensiones del terreno impactado por el proyecto o actividad de construcción. Ello incluye los requisitos de siembra de árboles en los estacionamientos, en las servidumbres de vigilancia de litoral, las zonas marítimo-terrestres y los proyectos de desarrollo en áreas públicas o privadas.

#### **REGLA 3.4.3 ESTÁNDARES DE SIEMBRA**

En esta regla se delimitan los aspectos de tamaño, altura, follaje, especie, áreas de siembra, distancias mínimas y medidas de protección para evitar daños o la tala innecesaria de los árboles en el futuro.

#### **REGLA 3.4.4 GUÍAS DE MITIGACIÓN Y SIEMBRA**

Esta Regla establece las guías para facilitar la aplicación uniforme de los requisitos para la siembra y mitigación, particularmente en aquellos casos especiales en que no resulta posible la misma mediante siembra de árboles en el área que haya sufrido el impacto del corte, poda o trasplante de los árboles. Se disponen también de mecanismos alternos para mitigar, entre los cuales se encuentra la transferencia de la titularidad de terrenos con valor natural a favor del DRNA, el otorgamiento de Servidumbres de Conservación a Perpetuidad a favor de DRNA o la aportación de fondos equivalentes a la siembra para fines de reforestación y adquisición de terrenos de valor natural a favor del DRNA. Se dispone específicamente que los informes de implementación del Plan CES deberán ser sometidos por un inspector designado, que será un arquitecto o ingeniero autorizado a ejercer la profesión en Puerto Rico.

### **CAPÍTULO 3.5 EXTRACCIÓN, EXCAVACIÓN, REMOCIÓN Y DRAGADO DE LOS COMPONENTES DE LA CORTEZA TERRESTRE**

#### **En general**

Se disponen en este capítulo la prohibición de realizar excavaciones, extracciones, remociones o dragados de los componentes de la corteza terrestre en terrenos públicos o privados en Puerto Rico, para cualquier fin, incluyendo la exportación de estos componentes, sin obtener un permiso. Se establecen los criterios y normas para la solicitud, procesamiento, evaluación y expedición de: (1) Permisos Formales, así

como sus enmiendas y renovaciones; (2) Permisos Simples; (3) Permiso de mantenimiento de infraestructura pública; (4) Permiso de exportación; y, (5) Determinación final sobre el uso de explosivos como método para la fragmentación de las rocas.

Mediante el mecanismo de preconsulta se definen las instancias en las que pueden eximirse una de las actividades antes indicadas de la obtención de un permiso. También se disponen los casos en los que se prohíbe la expedición de uno de estos permisos.

#### **Disposición y acarreo del material removido**

Se dispone sobre lo relativo a la disposición y acarreo del material removido; los requisitos de la finca receptora; así como la responsabilidad de restauración del entorno físico y biótico. En este último particular, se faculta al DRNA a expedir Órdenes de Restauración y de Hacer o No Hacer, así como exigir una fianza para garantizar las labores de restauración.

#### **Permisos Formales**

Se definen los criterios que identifican la necesidad de obtener un Permiso Formal y se describen requisitos y/o disposiciones tanto generales como adicionales para varias actividades, incluyendo: la extracción, cavación, remoción y dragado de los componentes de la corteza terrestre bajo el nivel freático que resulten en la creación de fosas, charcas o lagos; la extracción de arena, grava y piedra en un cauce privado de un cuerpo de agua; y la extracción de arena, grava y piedra en el cauce de un río.

Se dispone para una vigencia de uno (1) a cinco (5) años para los Permisos Formales tanto originales como en renovación. Se requiere, además, que el peticionario publique un aviso preparado por el funcionario autorizado en un (1) periódico de circulación general en Puerto Rico incluyendo la información que se describe en el Reglamento.

#### **Excepción cuando la actividad es para fines comerciales en ríos**

Se agrega en este capítulo una excepción a las distancias y profundidad mínima de los permisos solicitados para extracción, excavación, remoción o dragado de los materiales de la corteza terrestre con fines comerciales en ríos, sujeto a la presentación de un Estudio Hidrológico-Hidráulico (HH) preparado conforme a las Guías para la Elaboración de Estudios Hidrológicos-Hidráulicos de la JP, que demuestre la viabilidad de reducir las distancias o si existe una justificación de interés público. Esta excepción es una nueva adición en este borrador, en comparación con el Reglamento Conjunto 2020.

#### **Investigaciones y celebración de vistas públicas**

En cuanto a los permisos formales, la OGPe podrá en cualquier momento, a su propia iniciativa o a petición de una parte afectada, practicar investigaciones y ordenar la celebración de vistas públicas investigativas en todo cuanto se relacione con comentarios, controversias u objeciones en torno a alguna solicitud. Para dichos

finés, se disponen los requisitos de Solicitud de Intervención, para toda persona natural o jurídica que desee comparecer y ser escuchada, los requisitos de notificación y el procedimiento administrativo a seguirse.

### **Permisos Simples**

Se definen los criterios que identifican la necesidad de obtener un Permiso Simple y se describen los requisitos especiales aplicables a la solicitud de este. Se prohíbe otorgar un Permiso Simple para la extracción, excavación, remoción y dragado bajo el nivel freático o en terrenos públicos; la creación de charcas y lagos; el uso de explosivos; o una actividad en un predio donde se esté evaluando simultáneamente otra solicitud bajo este capítulo. Los Permisos Simples tendrán una vigencia de sesenta (60) días calendario y se prohíbe conceder más de dos (2) Permisos Simples anuales por lugar de extracción.

### **Permiso de Mantenimiento de Obras de Infraestructura Pública**

Se definen los criterios que identifican la necesidad de obtener un Permiso de Mantenimiento de Obras de Infraestructura Pública y se describen los requisitos especiales aplicables a la solicitud de este. Se dispone para el cobro de regalías de hasta un dólar con cincuenta centavos (\$1.50) por metro cúbico de material procesado, o hasta un dólar (\$1.00) por metro cúbico de material no procesado en aquellos casos donde las actividades autorizadas produzcan material excedente que se destine a la venta comercial. Los recaudos deberán reinvertirse en el mantenimiento o mejoramiento de la obra de infraestructura pública. Este permiso podrá tener una vigencia de uno (1) a cinco (5) años.

### **Permiso de Exportación**

Se dispone que toda exportación de agregados manufacturados con material extraído de terrenos privados bajo un Permiso Formal requiere un Permiso de Exportación. Además, se describen ciertas limitaciones, prohibiciones, disposiciones especiales y requisitos aplicables al Permiso de Exportación.

### **Uso de Explosivos**

Se definen ciertas restricciones y disposiciones especiales aplicables a las actividades de extracción que requieran el uso de explosivos como método para quebrantar la roca, incluyendo el uso de sismógrafos. Además, se establecen las normas de seguridad para el uso de explosivos y se describen los requisitos para la presentación del diseño de las detonaciones críticas, de prueba, y de producción, al igual que para las inspecciones pre y post detonaciones

## **CAPÍTULO 3.6 PERMISOS GENERALES**

Se enumeran los tipos de Permisos Generales, entre los cuales figuran: (1) Permiso General para Otras Obras (Incluye permisos ambientales individuales CES, DS-3 y PFE); (2) Permiso General para Generadores de Electricidad; y (3) Permiso General para la Instalación de Almacenamiento de Aceite Usado. Están excluidos de este

capítulo los permisos que puedan estar contemplados en otros reglamentos del DRNA para las mismas actividades.

También se disponen las actividades que requieren la expedición de los siguientes Permisos Ambientales Individuales y se describen los requisitos generales y especiales para su expedición: (1) Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación; (2) Permiso para Operar una Fuente de Emisión; (3) Permiso para Generadores de Electricidad de Emergencia; (4) Operación de plantas dosificadoras de hormigón; (5) Extracciones de la corteza terrestre que excedan 75 metros cúbicos; (6) Permiso para una Actividad Generadora de Desperdicios Sólidos No Peligrosos; (7) Permiso para una Instalación de Almacenamiento de Aceite Usado.

Igualmente se dispone para la aplicación de disposiciones complementarias de carácter técnico o sustantivo contenidas en varios reglamentos vigentes del DRNA, incluyendo:

1. Reglamento de Estándares de Calidad de Agua de Puerto Rico.
2. Reglamento para el Control de Actividades de Mitigación de Pintura con Base de Plomo.
3. Reglamento para el Control de Desperdicios Sólidos Peligrosos.
4. Reglamento para el Control de la Contaminación Atmosférica.
5. Reglamento para el Control de la Contaminación por Ruidos.
6. Reglamento para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación.
7. Reglamento para el Control de la Inyección Subterránea.
8. Reglamento para el Control de los Desperdicios Fecales de Animales de Empresas Pecuarias.
9. Reglamento para el Control de los Tanques de Almacenamiento Soterrado, según enmendado.
10. Reglamento para el Sistema de Relleno Sanitario.
11. Reglamento de Certificación de Planos y Documentos.
12. Reglamento para el Manejo Adecuado de Neumáticos.
13. Reglamento para el Control y la Prevención de la Contaminación Lumínica.
14. Reglamento para el Diseño y Operación de Instalaciones de Composta.

Se dispone que la vigencia del Permiso General será de cinco (5) años y se describen los procedimientos para las enmiendas, cambio de nombre y transferencia, y renovación de un Permiso General. Además, se dispone el requisito de presentar informes de implantación del Plan CES ante la OGPe.

### **CAPÍTULO 3.7 PERMISOS ÚNICOS**

#### **Permiso Único**

Esta regla contiene las normas y requisitos relativos a la solitud, emisión, vigencia, renovación, cambio de dueño y transferencia de un Permiso Único. Este consolida e incorpora varios trámites en una sola solicitud, para simplificar los procedimientos y reducir el tiempo de evaluación y adjudicación de las solicitudes requeridas para iniciar o continuar la operación de un negocio. El Permiso Único incluirá: (1) Usos; (2)

Certificación de Exclusión Categórica o documento ambiental aplicable; (3) Certificación para la Prevención de Incendios; (4) Licencias Sanitarias; y (5) Cualquier otro tipo de licencia o autorización aplicable requerida para la operación de la actividad o uso del negocio. No obstante, las inspecciones requeridas para las certificaciones y licencias se realizarán posteriormente por la entidad gubernamental con jurisdicción sobre las licencias o certificaciones aplicables, quienes además están facultados para tomar cualquier acción de fiscalización, incluyendo el solicitar la revocación del Permiso Único. El Permiso Único tendrá vigencia de uno (1) a tres (3) años, según solicitado. Excepto en el caso de los establecimientos de cuidado de personas de edad avanzada y de niños para los que la vigencia será de hasta un máximo de dos (2) años.

En los casos donde se haya expedido un permiso de construcción previo, el Permiso Único deberá incluir el Informe Final de Obra certificado por el arquitecto o ingeniero indicando que la obra fue construida conforme al permiso de construcción.

#### **Permiso Único PYMES**

Se define el Permiso Único PYMES, aplicable a los negocios que cumplen con los requisitos necesarios para cualificar dentro del Programa PYMES, en el cual la actividad o el uso propuesto deberá ser ministerial y estar certificado como exclusión categórica, y cuya evaluación goza de un trato prioritario y agilizado por parte de los Gerentes de Permisos y por el Director de la DECA.

#### **Permiso Único para Actividades Temporeras**

Se establece además las normas para la expedición de un Permiso Único para Actividades Temporeras, el cual está disponible para realizar una actividad de corta duración y su vigencia no podrá exceder seis (6) meses. Algunas de las actividades de corta duración que pueden solicitar este permiso lo son: (1) Graderías; (2) Pabellones; (3) Carpas para carnavales; (4) Verbenas; (5) Fiestas patronales; (6) Actividades religiosas; (7) Ferias de Ventas; (8) Prueba de equipos, excepto instalaciones de telecomunicaciones; e (9) Investigaciones y análisis.

#### **Permiso Único Temporero Para La Actividad De Propaganda Política**

También se dispone sobre el Permiso Único Temporero Para La Actividad de Propaganda Política disponible para el establecimiento de locales de propaganda política y Juntas de Inscripción Permanente, cuya ubicación debe cumplir, además, con las disposiciones del Artículo 12.14 de la Ley Núm. 58-2020, conocida como el "Código Electoral de Puerto Rico de 2020".

#### **Permiso Único Automático**

Respecto a la figura del Permiso Único Automático, se especifica que su vigencia no excederá un (1) año y se describen aquellas instancias en las que no podrá ser concedido, como por ejemplo en el caso de usos industriales, institucionales, alojamientos, venta de bebidas alcohólicas, entre otros. Como requisito para su

expedición, debe contar con una certificación de un arquitecto o ingeniero licenciado, al amparo de la Ley Núm. 135 - 1967, según enmendada.

### **Permiso Único para Empresas Emergentes, Empresas Semilla o “Startup”**

Se establecen los requisitos y normas para obtener un Permiso Único para Empresas Emergentes, Empresas Semilla o “Startup” y se describen aquellas instancias en las que no podrá ser concedido, como por ejemplo en el caso de usos para alojamientos, venta de bebidas alcohólicas, relacionados con cannabis, y manejo de alimentos, entre otros. Se disponen requisitos especiales para su ubicación en espacios residenciales, universidades, centros educativos, edificios comerciales o industriales donde ubiquen oficinas compartidas.

### **REGLA 3.7.2 PERMISO DE USO**

Se mantiene la preservación de los permisos de uso emitidos con anterioridad a establecerse el Permiso Único, cuya vigencia y aplicabilidad se mantendrán intactas al incorporarse en el Permiso Único, siempre y cuando, el uso continúe siendo el mismo. No obstante, el mismo quedará sin efecto si el uso no se establece dentro del término de dos (2) años; y una vez establecido, quedará invalidado si el uso se descontinuara por dos (2) años o más sin importar si era un uso permitido o no-conforme legal. A modo de excepción, los permisos expedidos para usos residenciales no tendrán fecha de vencimiento.

Se dispone que los permisos para uso domiciliario serán tramitados a través de un Permiso Único y no requerirá de una determinación de cumplimiento ambiental.